



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
РЕШЕНИЕ**

**г. Краснодар  
01.02.2017**

**Дело № А32-24972/2013**

**Резолютивная часть решения объявлена 25.01.2017  
Полный текст решения изготовлен 01.02.2017**

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи **Нигоева Р.А.**, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Самко В.В., рассмотрев в судебном заседании дело по иску

ООО «ЮгТехАльянс», г. Краснодар  
к ООО «Пищепродсоюз», г. Тихорецк  
третьи лица:

ОАО «Кубанская энергосбытовая компания», г. Краснодар  
ОАО «Акционерный Коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации», г. Краснодар  
**о взыскании**

**при участии**

от истца: Бель О.Н. – представитель по доверенности,  
от ответчика: не явились, уведомлены  
третьи лица:

1. ОАО «Кубанская энергосбытовая компания», г. Краснодар – не явились, уведомлены,
2. ОАО «Акционерный коммерческий Сберегательный банк РФ», г. Краснодар – Возняк И.А. – представитель по доверенности,

**установил:**

ООО «ЮгТехАльянс» с учетом уточнений в порядке ст. 49 АПК РФ, принятых судом, заявлен иск к ООО «Пищепродсоюз» о взыскании неосновательного обогащения в размере 271 168,67 руб., в том числе:

- водоотведение за май 2012 года – 219,49 руб.
- тепловая энергия в горячей воде за 2012 год – 2 958,31 руб. (апрель 2012г. – 2 821,3 руб., май 2012г. – 137,01 руб.)
- сервисное обслуживание узла учета тепловой энергии за 2012 год – 2 685,5 руб.
- ремонт бойлера за 2012 год – 602,33 руб.
- опресовка теплотрассы за 2012 год – 17 807,74 руб.
- содержание здания ПЛК за 2012 год – 142 662,48 руб.
- сервисное обслуживание узла учета тепловой энергии за 6 месяцев 2013 года – 1 637,5 руб.
- ремонт эл. линии к ТП-275П за 6 месяцев 2013 года – 8 187,63 руб.
- страхование опасного объекта за 6 месяцев 2013 года – 3 537 руб.
- содержание здания ПЛК за 6 месяцев 2013 год – 90 870,69 руб.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены ОАО "Кубанская энергосбытовая компания", ОАО "Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации".

В обоснование заявленных требований истец указывает на то, что ответчик является собственником помещений в здании, расположенном по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, д. 1/1, а Истец в период с 05.11.2009г. по 07.10.2013г. осуществлял функции правообладателя недвижимого имущества – нежилых помещений в здании, расположенном по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, д. 1/1, и осуществлял функции управляющей компании. В период с

января 2012г. по 30.06.2013г. истец нес бремя содержания общего имущества, в связи с чем у ответчика возникла обязанность по оплате затрат истца на содержание здания в размере 271 168,67 руб. (пропорционально занимаемой Ответчиком площади в здании).

В отзыве на иск Ответчик просил в удовлетворении иска отказать. Пояснил, что Истец в спорный период осуществлял владение помещениями подвала, третьего и шестого этажей по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, д. 1/1, на основании недействительной сделки и при таких обстоятельствах не вправе рассчитывать на возмещение понесенных им затрат, что включенные в исковые требования затраты Истца не обоснованы, документально не подтверждены.

Представитель Истца в судебном заседании заявленные требования поддержал в полном объеме.

Ответчик и третье лицо - ОАО «Кубанская энергосбытовая компания», извещены надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, однако своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьями 156, 266 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не может служить препятствием для рассмотрения искового заявления в их отсутствие.

Третье лицо, участвующее в деле - ОАО «Акционерный коммерческий Сберегательный банк РФ» возражал против удовлетворения заявленных требований и просил в их удовлетворении отказать в полном объеме, несмотря на то, что им оплачены все расходы Истца за содержание доли общего имущества, которая приходится на ОАО «Акционерный коммерческий Сберегательный банк РФ» в здании, расположенном по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, д. 1/1.

По делу объявлен перерыв в 30 минут, после завершения которого, судебное заседание продолжено. Лица, участвовавшие в деле и их представители в судебное заседание после окончания перерыва не явились.

В силу ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие надлежаще уведомленных сторон.

Суд, исследовав материалы дела и оценив в совокупности все представленные по делу доказательства, включая заключения двух экспертиз, считает заявленные требования обоснованными и подлежащими удовлетворению в части по следующим основаниям:

Как следует из материалов дела и установлено судом, нежилые помещения в здании, расположенном по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, принадлежали в спорный период (2012 год и 6-ть месяцев 2013 года) следующим собственникам:

- ООО «ЮГТехАльянс», свидетельство о регистрации права от 14.09.2009г. серия 23-АЖ № 100586 (владело долей в размере 43,3%, что следует из договора № 15/12 об оказании услуг от 15.10.2012г. с ОАО «Акционерный коммерческий Сберегательный банк РФ», из договора № 15/14 об оказании услуг от 15.10.2012г., из договора об оказании услуг № 29/12 от 29.12.2012г.),

- ОАО «Акционерный коммерческий Сберегательный банк РФ», свидетельство о регистрации права от 16.01.2003г. серия 23-АА № 941586 (владело долей в размере 29,20%, что следует из договора № 15/12 об оказании услуг от 15.10.2012г.);

- ОАО «Кубанская энергосбытовая компания», свидетельство о регистрации права от 13.06.2002г. серия 23-АА № 624783 (владело долей в размере 14,30%, что следует из договора № 15/14 об оказании услуг от 15.10.2012г., из договора об оказании услуг № 29/12 от 29.12.2012г.);

- ООО «Пищепродсоюз», свидетельство о регистрации права от 08.02.2001г. серия 23-АБ № 328839 (владело долей в размере 13,1%, что установлено вступившими в законную силу судебными актами по делу № А32-39761/2011 и не отрицается Ответчиком).

ООО «ЮГТехАльянс» по договору купли-продажи № б/н от 05.11.2009г. приобрело у ОАО «Севкавэнергомонтаж» нежилые помещения подвала № 5/1, 5/2, 9/1, 1-49 здания литер под/А общей площадью 732,7 кв.м., нежилые помещения третьего этажа литер А №1-30, 15/1, 15/2, 15/3 площадью 738,3 кв.м., нежилые помещения шестого этажа литер А № 1-27, 12/1, 12/2 площадью 758 кв.м., общей площадью 2 229 кв.м. по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 01.07.2013г. суд признал недействительным договор № б/н от 05.11.2009г. купли-продажи нежилых помещений подвала №№ 5/1, 5/2, 9/1, 1-49, здания литер под/А, общей площадью 732,7 кв. м., нежилых помещений третьего этажа лит. А №№ 1-30, 15/1, 16/2, 15/3, площадью 738,3 кв. м., нежилых помещений шестого этажа лит. А №№ 1-27, 12/1, 12/2, площадью 758 кв. м., площадь общая 2229 кв. м., по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, д. 1/1 и применил последствия

недействительности сделки. 07.10.2013г. Пятнадцатый Арбитражный Апелляционный суд оставил без изменения определение от 01.07.2013г.

В январе 2010г. ООО «ЮгТехАльянс» заключило договоры на поставку ресурсов с ресурсоснабжающими организациями:

- договор на энергоснабжение от 01.01.2010г. № 158/1 (тепловая энергия и теплоноситель) с ОАО «Краснодартеплосеть»,

- договор № 7113 на отпуск питьевой воды и (или) прием сточных вод от 03.03.2010г. с ООО «Краснодар Водоканал»,

- договор № В-04 на отпуск воды от 01.02.2010г. с ОАО «Кубанская генерирующая компания»,

- с ОАО «Севкавэнергомонтаж» ООО «ЮгТехАльянс» заключило агентский договор на осуществление платежей по документам на оплату за поставку электроэнергии в соответствии и в порядке заключенного между ОАО «Севкавэнергомонтаж» и энергоснабжающей организацией (ОАО «НЭСК») договора энергоснабжения № 10016 от 17.04.2008г. виду того, что ОАО «Севкавэнергомонтаж» - собственник ТП-275п, питающей здание по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, является банкротом.

В январе 2010г. ООО «ЮгТехАльянс» заключило договоры с совладельцами здания – ОАО «Акционерный коммерческий Сбербанк России» и ОАО «Кубанская энергосбытовая компания» «О совместном финансировании затрат по эксплуатации здания», которыми на Истца возложена обязанность по ведению общих дел, обеспечению эксплуатации всего Объекта (здание, расположенное по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1), ведению бухгалтерского и налогового учета совместного финансирования затрат по эксплуатации здания, найм работников для обеспечения надлежащего эксплуатационного состояния Объекта.

Ответчик от заключения договора с Истцом о совместном финансировании затрат по эксплуатации здания отказался.

В 2011г. и 2012г. ООО «ЮгТехАльянс» заключило договоры с совладельцами здания – ОАО «ОАО «Акционерный коммерческий Сбербанк России» и ОАО «Кубанская энергосбытовая компания» об оказании услуг, которыми на Истца возложены те же обязанности по ведению общих дел, обеспечению эксплуатации здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1. В данных договорах расширен перечень обязанностей собственников помещений: участники обязаны нести расходы по эксплуатации Объекта (здание, расположенное по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, и прилегающая территория), в том числе: расходы по содержанию и ремонту помещений общего пользования; расходы по содержанию, ремонту и модернизации механического, электрического, санитарно –технического и иного оборудования за пределами или внутри помещений собственников, обслуживающее более одного собственника (в том числе индивидуальный тепловой пункт, трансформаторная подстанция ТП-275П, узел теплового учёта, теплотрасса), теплоснабжения, водоснабжения, приходящиеся на места общего пользования и обслуживание всех совладельцев; расходы по соблюдению норм пожарной безопасности, расходы по уборке помещений и территории, иные расходы по поддержанию надлежащего санитарного состояния; расходы по ремонту кровли, ремонту иных мест общего пользования в разумных пределах; расходы по исполнению обязательных предписаний контролирующих органов.

Постановлением Арбитражного суда Апелляционной инстанции от 22.11.2012г. по делу №А32-39761/2011 с Ответчика уже были взысканы в пользу Истца затраты по обслуживанию здания пропорционально находящимся в собственности Ответчика помещениям за 2010 и 2011 год, в данном деле, как и в настоящем деле Ответчик за весь период рассмотрения спора не предпринимал никаких действий по мирному разрешению спора, возражая при этом и по существу исковых требований.

В штате Истца находился необходимый персонал: комендант, сторожа-вахтеры, уборщица, слесарь-электрик, слесарь-сантехник, инженер-энергетик, состав сотрудников был согласован совладельцами здания, которые вступили с Истцом в договорные отношения.

Протоколом № 2 «Общего собрания собственников нежилых помещений в здании по адресу: 350911, г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1» от 28.09.2012г. ООО «ЮгТехАльянс» наделено полномочиями для эксплуатации здания по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1.

Часть 5 ст. 46 ЖК РФ гласит: решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для

всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Согласно пунктам 1, 3, 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания" (далее - постановление N 64) отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы. Поэтому в соответствии с пунктом 1 статьи 6 Кодекса к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 Кодекса. В силу изложенного собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания. Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона.

На основании статьи 210 ГК РФ собственник обязан нести бремя содержания принадлежащего ему имущества. В силу статьи 249 ГК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Согласно ст. 289 ГК РФ собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (статья 290).

В силу ст. 290 ГК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

ООО «ЮгТехАльянс» согласно заключенных договоров оплачивало счета за предоставленные коммунальные услуги за всех совладельцев, на основании данных счетов от поставщиков услуг Истец перераспределял доли расходов совладельцам здания пропорционально площади находящихся в собственности каждого совладельца нежилых помещений.

Протоколом внеочередного собрания собственников здания по ул. Трамвайная, 1/1, от 11.02.2014г. избрана управляющая компания – ООО «Домоуправление-XXI», которую собственники обязали заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями, и только после заключения договоров на поставку ресурсов с новой управляющей компанией, договоры с ресурсоснабжающими организациями и Истцом на поставку ресурсов были расторгнуты:

- с ООО «Краснодар Водоканал» договор № 7113 от 03.03.2010г. расторгнут с 01.03.2014г. в связи с передачей прав на управление общим имуществом здания управляющей компании ООО «Домоуправление-XXI» (основание: Протокол внеочередного общего собрания собственников нежилых помещений здания по адресу: 350911, г. Краснодар, ул. Трамвайная, д.1/1 от 11.02.2014г.), и с заключением Договора от 01.03.14 г. с ООО «Домоуправление-XXI».

- с ОАО «Кубанская тепловая генерация» договор № В – 04 от 01.02.2010г. расторгнут с 01.04.2014г.

- с ОАО «Краснодартеплосеть» договор № 158/1 от 01.01.2010г. расторгнут с 01.04.2014г. в связи с передачей прав на управление общим имуществом здания управляющей компании ООО «Домоуправление-XXI» (основание: Протокол внеочередного общего собрания собственников нежилых помещений здания по адресу: 350911, г. Краснодар, ул. Трамвайная, д.1/1 от 11.02.2014г.), и с заключением Договора теплоснабжения № 745 от 01.03.14г. с ООО «Домоуправление-XXI».

Таким образом материалами дела подтверждено, что Истец нес затраты по содержанию общего имущества в здании, расположенном по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, имея для этого необходимый персонал, заключённые договоры с ресурсоснабжающими организациями и договоры на оказание услуг с третьими лицами по делу.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 21.02.2014г. была назначена судебная экспертиза, её проведение поручено экспертам ООО «СтройТехЭксперт», на разрешение экспертизы поставлены вопросы:

- Определить состав имущества здания, входящего в период с 01.12.2011 года по 30.06.2013 года в состав общедолевого имущества всех собственников здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная 1/1;

- Определить объем и стоимость реально оказанных услуг, выполненных работ по содержанию общего имущества здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная 1/1.

Согласно заключению экспертизы от 30.10.2014г. по первому вопросу эксперты пришли к выводу о том, что в период с 01.12.2011г. по 30.06.2013г. в состав общедолевого имущества всех собственников здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, входили: помещения второго этажа № 1 и № 13 (лестницы); несущие и ограждающие конструкции здания; межэтажные перекрытия; крыша; инженерное оборудование, расположенное внутри здания, основные стояки отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения, вентиляция, освещение мест общего пользования второго этажа помещений № 1 и № 13; лифты.

По второму вопросу эксперты указали, что определить объём и стоимость реально оказанных услуг, выполненных работ по содержанию общего имущества здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная 1/1, не представляется возможным.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 10.02.2016г. была назначена судебная экспертиза, её проведение поручено эксперту ООО «СТРОЙТЕХЭКСПЕРТИЗА», эксперт предоставил в материалы дела Заключение эксперта от 21.04.2016г. № 47/16.1.

Исследование представленных Истцом расчётов и приведённых в обоснование данных расчётов доводов, доводов ответчика и третьих лиц, представленных в дело доказательств, заключений двух экспертиз, так как никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы, в соответствии с положениями ст. 71 АПК РФ, суд приводит следующие выводы по каждой группе заявленных Истцом требований:

Истец требует взыскать с Ответчика коммунальную услугу в виде водоотведения за май 2012г. в сумме 219,49 руб.

Судом перед экспертом ООО «СТРОЙТЕХЭКСПЕРТИЗА» был поставлен вопрос: «Определить стоимость оказанных истцом ответчику услуг надлежащего качества по водоотведению в здании, расположенном по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная 1/1, за спорный период с учетом видов деятельности, осуществляемой в помещениях ответчика, истца и иных собственников здания».

Отвечая на данный вопрос, эксперт, ввиду представления только Истцом данных технического паспорта на нежилые помещения 3, 6 и подвального этажей здания, не представления технических паспортов ответчиком и третьими лицами на помещения 2, 1 и 5 этажей здания, на основании определённого количества работающих на 3-м и 6-м этажах здания количество работающих на 2-м, 4-м и 5-м этажах принял условно исходя из равномерной распределённости количества работающих на всех этажах, исходя из требований СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

На основании данного предположения эксперт в заключении пришел к выводу, что стоимость оказанных ООО «ЮгТехАльянс» для ООО «Пищепродсоюз» услуг по водоотведению из здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, за май 2012 года с учетом видов деятельности, осуществляемой в помещениях ООО «ЮгТехАльянс» (в помещениях подвала расположено предприятие общественного питания), ООО «Пищепродсоюз» и иных собственников здания, составляет 198,85 руб.

Суд удовлетворяет в этой части заявленные требования Истца в полном объёме на том основании, что согласно ст. 8 Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" «эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение эксперта от 21.04.2016г. № 47/16.1. должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных».

Условная методика эксперта от 21.04.2016г. № 47/16.1. не соответствует вышеназванному закону, тем более, что требования Истца заявлены о взыскании за период – май 2012 года, а в сентябре 2012г. Ответчик передал во временное владение и пользование свои помещения 2-го этажа Сбербанку по договору аренды нежилых помещений б/н от 07.09.2012г., экспертный осмотр состоялся в 2016 году, ответчик и третьи лица не предоставили техпаспорта на свои помещения и не предоставили справки о среднесписочной численности работников в 2012г. и в 2013г., Истцом предоставлен Акт выполненных работ (услуг) № 7113 от 24.05.2012г., составленный между ООО «Краснодар Водоканал» и ООО «ЮгТехАльянс» на сумму 1 676,19 руб., предоставлены платежные поручения об оплате стоимости поставленного ресурса в полном объеме. Истцом произведён расчет коммунальной услуги пропорционально находящимся в собственности Ответчика нежилых помещений, данная формула закреплена в договорах с остальными

совладельцами, тем более, что Ответчик не предоставил данные технического паспорта своих помещений, проигнорировав запрос эксперта и суда.

ООО «ЮгТехАльянс» согласно заключенных договоров оплачивало счета за предоставленные коммунальные услуги за всех совладельцев, на основании данных счетов от поставщиков услуг Истец перераспределял доли расходов совладельцам здания пропорционально площади находящихся в собственности каждого совладельца нежилых помещений.

Поскольку ответчиком не представлено опровержения поставки и транспортировки воды в заявленном размере и стоимости, а факт заключения договора на поставку воды и ее оплаты истцом материалами дела подтвержден, требования в данной части подлежат удовлетворению в полном объеме.

Истец требует взыскать с Ответчика коммунальную услугу в виде тепловой энергии в горячей воде за 2012 год в сумме 2 958,31 руб. (апрель 2012г. – 2 821,3 руб., май 2012г. – 137,01 руб.). Судом перед экспертом ООО «СТРОЙТЕХЭКСПЕРТИЗА» был поставлен вопрос: «Определить стоимость услуг надлежащего качества по горячему водоснабжению за спорный период».

Отвечая на данный вопрос, эксперт, сделал вывод, что стоимость услуг надлежащего качества по теплоэнергии в горячей воде, оказанных ОАО «Краснодартеплосеть» Абоненту - ООО «ЮгТехАльянс» для здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, и как следствие ООО «ЮгТехАльянс» для ООО «Пищепродсоюз» за спорный период, а именно за апрель и май 2012г. составляет: за апрель 2012г. – 2821,44 руб. (с учётом частичной оплаты Ответчиком за данный период в размере 2 158 руб., так как сумма за апрель составляла 4 979,44 руб.), за май 2012г. – 137,01 руб.

Суд удовлетворяет в этой части заявленные требования Истца в полном объеме на том основании, что ООО «ЮгТехАльянс» заключило договор на энергоснабжение от 01.01.2010г. № 158/1 (тепловая энергия и теплоноситель) с ОАО «Краснодартеплосеть», согласно которому ОАО «Краснодартеплосеть» обязуется отпускать ООО «ЮгТехАльянс» тепловую энергию, а ООО «ЮгТехАльянс» обязуется принимать и оплачивать полученную тепловую энергию в объеме, в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим договором. В материалах дела представлены копии актов сдачи-приёма тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение для потребителей, имеющих собственные тепловые пункты. Согласно Акту № 2771 от 30.04.2012г. за апрель 2012г. ОАО «Краснодартеплосеть» поставил, а ООО «ЮгТехАльянс» принял тепловую энергию на отопление и горячее водоснабжение на сумму 38010,99 руб., оплата за ресурс произведена в полном объеме. Согласно Акту № 3232 от 31.05.2012г. за май 2012г. ОАО «Краснодартеплосеть» поставил, а ООО «ЮгТехАльянс» принял тепловую энергию на отопление и горячее водоснабжение на сумму 1048,16 руб., оплата за ресурс произведена в полном объеме.

Ответчик произвел оплату тепловой энергии за апрель частично в размере 2 158 руб., возражает против оплаты оставшейся части в размере 2 821,3 руб., предоставил в суд акт об отсутствии горячей воды с 19.04.2012г. подписанный Ответчиком и двумя арендаторами своих помещений, данный документ не принимается судом во внимание, так как в состав комиссии по составлению данного акта не входил представитель истца, как представитель управляющей компании здания, ответчиком не представлено данных о доведении до истца о факте отсутствии горячей воды, если таковое событие вообще имело место быть.

Поскольку ответчиком не представлено опровержения поставки тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение в заявленном размере и стоимости, факт заключения договора на поставку данного ресурса и его оплаты истцом материалами дела подтвержден, требования в данной части подлежат удовлетворению в полном объеме.

Истец требует взыскать с Ответчика расходы за сервисное обслуживание узла учета тепловой энергии за 2012 год в размере 2 685,5 руб., что составляет 13,1 % от 20 500 рублей – стоимости, оплаченной по договору № 1 от 10.01.2012г. с ИП Пантюховым А.А., за 6 месяцев 2013 года в размере 1 637,5 руб., что составляет 13,1 % от 12 500 рублей – стоимости, подтвержденной актами по договору № 1 от 20.12.2012г. с ИП Пантюховым А.А.

Судом перед экспертом ООО «СТРОЙТЕХЭКСПЕРТИЗА» был поставлен вопрос: «Определить, соответствует ли предъявляемый истцом состав и содержание работ и услуг по сервисному обслуживанию узла тепловой энергии здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная 1/1 требованиям нормативно-технической и нормативно-правовой документации. Определить, оказывались ли услуги по сервисному обслуживанию узла тепловой энергии здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная 1/1. В случае, если такие

услуги оказывались, определить стоимость работ надлежащего качества по сервисному обслуживанию узла тепловой энергии здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная 1/1».

Отвечая на данный вопрос, эксперт сделал вывод, что в материалах дела не представлены документы, говорящие о том, что ИП Пантюхов А.А. прошел специальную подготовку и проверку знаний в комиссии предприятия с участием представителей органов, уполномоченных осуществлять технический надзор. Также в материалах дела отсутствуют документы, говорящие о том, что ИП Пантюхов А.А. имеет лицензию Главэнергонадзора РФ на выполнение таких работ, установить состав и содержание работ и услуг по сервисному обслуживанию узла учета тепловой энергии здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, указанные в договоре №1 от 20.12.2012г. между ООО «ЮгТехАльянс» и ИП Пантюховым А.А., считать их фактически выполненными работы по сервисному обслуживанию узла учета тепловой энергии или не выполненными за спорный период (за 2012 год и 6 месяцев 2013г.) невозможно из-за не обеспечения доступа эксперта в узел учета тепловой энергии, расположенный на территории предприятия Краснодарская ТЭЦ по адресу: 350021, г. Краснодар, ул. Трамвайная, 13.

Суд считает, что в удовлетворении данных требований следует отказать, так как заявленные Истцом требования не подтверждаются материалами дела и представленными доказательствами. Согласно п. 3.6. договора на энергоснабжение № 158/1 (тепловая энергия и теплоноситель) от 01.01.2010г., заключённому между ОАО «Краснодартеплосеть» и ООО «ЮгТехАльянс», при установке (эксплуатации) узла учёта теплоэнергии Абоненту необходимо руководствоваться «Правилами учёта тепловой энергии и теплоносителя», утверждёнными Минтопэнерго РФ 12.09.1995г. N Вк-4936.

Между ООО «ЮгТехАльянс» и ИП Пантюховым А.А. 10.01.2012г. был заключён договор № 1 на сервисное обслуживание узла учёта тепловой энергии отопления и горячего водоснабжения на период с 10.01.2012г. по 31.12.2012г., стоимость работ составила 27500 руб., в том числе 2500 руб. в месяц. На 2013 год предоставлены 2 договора с ИП Пантюховым А.А., один от 20.12.2012г. № 1 на сервисное обслуживание узла учёта тепловой энергии отопления и горячего водоснабжения офисного здания по адресу г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, в состав работ вошло: прочистка контактов и промывка узла учёта тепловой энергии, демонтаж и монтаж датчиков температуры (2 шт), прочистка гильз датчиков температуры, заливка масла, демонтаж и монтаж ультразвуковых преобразователей расхода (УПР), демонтаж и монтаж датчиков пьезоэлектрических (ПЭП-4 шт.), прочистка и промывка, проверка сопротивления кабельных линий, проверка комплекса приборов после монтажа, ежемесячное снятие архивной информации с предоставлением распечаток теплоснабжающей организации и Заказчику. Период оказания услуг - с 01.01.2013г. по 31.12.2013г., стоимость работ составила 30000 руб. Второй договор за этот период: № 1 от 01.01.2013г. на сервисное обслуживание узла учёта тепловой энергии отопления и горячего водоснабжения на период с 01.01.2013г. по 31.12.2013г., стоимость работ составила 27000 руб., в том числе 2500 руб. в месяц.

Истцом предоставлены Акты по сервисному обслуживанию узла учёта тепловой энергии отопления и горячего водоснабжения, составленные между Истцом и ИП Пантюховым А.А. поквартально за 2012г. и помесечно за 2013 год, предоставлены ежемесячные показания теплосчётчика здания ПЛК по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1.

Согласно п. 3.8. договора на энергоснабжение № 158/1 (тепловая энергия и теплоноситель) от 01.01.2010г. Абонент обязуется обеспечить обслуживание тепловых вводов и узлов учёта тепловой энергии персоналом, прошедшим специальную подготовку и проверку знаний в комиссии предприятия с участием представителя органов, уполномоченных осуществлять технический надзор.

Согласно п. 9.3. «Правил учёта тепловой энергии и теплоносителя», утверждёнными Минтопэнерго РФ 12.09.1995 N Вк-4936, работы по обслуживанию узла учета, связанные с демонтажом, поверкой, монтажом и ремонтом оборудования, должны выполняться персоналом специализированных организаций, имеющих лицензию Главгосэнергонадзора Российской Федерации на право выполнения таких работ.

В материалах дела отсутствуют документы, свидетельствующие о том, что ИП Пантюхов А.А. имеет лицензию Главэнергонадзора РФ на выполнение заявленных работ, также согласно акта осмотра узла учета тепловой энергии здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, от 30.11.2016г. в перечень оборудования, входящего в состав узла учета, входит узел удалённого доступа для съема показаний узла учёта тепловой энергии – 1 шт., приложены



фотографии. Согласно данному оборудованию присутствует возможность удалённо снимать архивные показания учёта тепловой энергии без посещения узла учёта. Что касается остального перечня работ, заявленного в договоре от 20.12.2012г. № 1 на сервисное обслуживание узла учёта тепловой энергии отопления и горячего водоснабжения офисного здания по адресу г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, за период с 01.01.2013г. по 31.12.2013г., не предоставлен акт повторного допуска в эксплуатацию после проведённого ремонта.

Согласно п. 5.1. договора на энергоснабжение № 158/1 (тепловая энергия и теплоноситель) от 01.01.2010г. Абонент обязуется перед каждым отопительным сезоном предъявлять Энергоснабжающей организации готовность узла тепловой энергии к эксплуатации, о чём составляется соответствующий акт повторного допуска в эксплуатацию.

В материалы дела были предоставлены удостоверение о краткосрочном повышении квалификации Пантюховым А.А. от 31.01.2007г. № 03-14 АНО «Учебный центр «Стандарты и метрология» по теме «ГОСТ ЕН 1434-1-2006 «Теплосчетчики» часть 1-6, удостоверение Пантюхова А.А. о краткосрочном повышении квалификации с 24.01.2006г. по 01.02.2006г. № 52 Димитровградского института технологии, управления и дизайна по программе «Монтаж и наладка энергосберегающего оборудования, однако они не подтверждают наличие необходимой лицензии Главгосэнергонадзора Российской Федерации на право выполнения таких работ.

Истец требует взыскать с Ответчика расходы на ремонт бойлера по договору подряда от 27.11.2012г. в размере 602,33 руб. что составляет 13,1 % от 4 598 рублей – стоимости, оплаченной по договору подряда от 27.11.2012г. с Черневым И.И.

Судом перед экспертом ООО «СТРОЙТЕХЭКСПЕРТИЗА» был поставлен вопрос: «Определить, соответствует ли предъявляемый истцом состав и содержание работ и услуг по ремонту бойлера здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная 1/1, требованиям нормативно-технической и нормативно-правовой документации. Определить, выполнялись ли истцом работы по ремонту бойлера здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная 1/1. В случае, если такие работы выполнялись, определить стоимость работ надлежащего качества по ремонту бойлера здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная 1/1».

Отвечая на данный вопрос, эксперт, сделал вывод, что в процессе проведения экспертного осмотра 04.04.2016г. экспертом было установлено, что в бойлере была выполнена замена двух отводов и двух фланцев первой ступени бойлера (сварные работы). Работы выполнены с надлежащим качеством, их стоимость составила 4 598 руб., и используя формулу расчёта расходов на содержание здания, приведённую в договорах между Истцом и совладельцами здания – третьими лицами по настоящему делу, расходы со стороны ООО «Пищепродсоюз» на ремонт бойлера должны составлять 602,33 руб. (4 598 руб. x 13,1%)

Суд считает, что требования в данной части подлежат удовлетворению в полном объёме. В материалы дела представлен договор подряда от 27.11.2012, заключенный истцом и подрядчиком – Черневым И.И., по которому подрядчик принял на себя обязательства произвести ремонт бойлера в административном здании, расположенном по адресу г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, из материалов, оплаченных заказчиком. Согласно акту выполненных работ фактическая стоимость работ составила 4 598 рублей.

Факт заключения, исполнения и оплаты договора подряда от 27.11.2012г. на ремонт бойлера материалами дела подтвержден, требования Истца в данной части подлежат удовлетворению в полном объёме.

Истец требует взыскать с Ответчика расходы за промывку и опрессовку системы отопления, понесенные на основании договора № 57 от 10.10.2012г., заключенного с ООО «СтарСтрой» (исполнитель) в размере 17 807,74 руб. за 2012 год, что составляет 13,1 % от общей стоимости работ в размере 135 937 рублей.

Судом перед экспертом ООО «СТРОЙТЕХЭКСПЕРТИЗА» был поставлен вопрос: «Определить, входила ли в спорный период в состав общего имущества здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная 1/1, теплотрасса, стоимость опрессовки которой включена в исковые требования. В случае, если указанная теплотрасса входила в состав общего имущества указанного здания, определить, соответствует ли предъявляемый истцом состав и содержание работ и услуг по опрессовке теплотрассы здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная 1/1 требованиям нормативно-технической и нормативно-правовой документации. Определить, выполнялись ли истцом работы по опрессовке теплотрассы здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная 1/1. В случае, если такие работы выполнялись, определить



стоимость работ надлежащего качества по опрессовке теплотрассы здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная 1/1».

Отвечая на данный вопрос, эксперт, сделал вывод, что, так как эксперту не был обеспечен доступ к узлу учета тепловой энергии и горячего водоснабжения здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, являющимся границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности за состояние тепловых сетей между ОАО «Краснодартеплосеть» и ООО «ЮгТехАльянс» и расположенным по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 13, эксперту технически не представляется возможным установить длину теплотрассы от узла учета тепловой энергии и горячего водоснабжения до границы земельного участка, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1.

Суд считает, что требования в данной части подлежат удовлетворению в полном объеме на основании следующего:

Согласно п. 3.5. договора на энергоснабжение № 158/1 (тепловая энергия и теплоноситель) от 01.01.2010г., заключенному между ОАО «Краснодартеплосеть» и ООО «ЮгТехАльянс», Абонент обязуется ежегодно, до начала отопительного сезона, собственными силами или силами сторонних организаций в присутствии представителя Энергоснабжающей организации, выполнять опрессовку, промывку, ремонт, наладку своих тепловых сетей и энергопотребляющих установок и предъявлять их Энергоснабжающей организации не позднее 15 сентября каждого календарного года для проверки и оформления акта готовности для эксплуатации сетей и систем теплопотребления.

Согласно п. 5.6. договора на энергоснабжение № 158/1 (тепловая энергия и теплоноситель) от 01.01.2010г. Абонент производит промывку и опрессовку действующих и вновь вводимых тепловых сетей (систем теплопотребления) согласно программ, согласованным с Энергоснабжающей организацией, и представляет акт проведения опрессовки в качестве промывки тепловой сети. Непромытые тепловые сети и отопительные системы не включаются в работу.

Согласно п. 5.5. договора на энергоснабжение № 158/1 (тепловая энергия и теплоноситель) от 01.01.2010г. граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности за состояние и обслуживание тепловых сетей между Энергоснабжающей организацией и Абонентом устанавливается согласно Приложению № 1.

Актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности теплосетей установлено, что границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности за состояние тепловых сетей между Энергоснабжающей организацией и Абонентом являются входные фланцы задвижек в точке подключения Абонента к теплотрассе ОАО «Краснодартеплосеть» согласно схеме.

Копия договора № 57 (возмездного оказания услуг) от 10.10.2012г., заключенного ООО «ЮгТехАльянс» (заказчик) с ООО «СтарСтрой» (исполнитель) за 2012 год представлена в материалы дела, согласно данному договору истец поручил исполнителю выполнение работ по промывке и опрессовке системы отопления для подготовки к отопительному сезону производственно-лабораторного корпуса г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1. В материалы дела также представлен локальный сметный расчет стоимости работ. Также представлен акт о приемке выполненных работ формы КС-2 за октябрь 2012 на сумму 135 937 рублей и Акт «О подготовке объекта к отопительному сезону 2012-2013г.г.» от 15.11.2012г. с подписью начальника участка ОАО «Краснодартеплосеть» А.В. Чернега, в котором описаны все проведенные необходимые мероприятия.

В подтверждение платы в материалы дела представлены платежные документы об оплате оказанных услуг: копия платежного поручения от 07.06.2013 на сумму 50 000 рублей, копия платежного поручения от 22.07.2013 на сумму 85 937 рублей.

Таким образом истец доказал понесенные расходы на опрессовку теплотрассы за ответчика в размере 17 807,74 рублей за 2012 год (135 937 руб. x 13,1 %).

Истец требует взыскать с Ответчика расходы на ремонт электрической линии, питающей здание по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, понесенные на основании договора подряда № 08/01-КЭ от 22.03.2013г., заключенного ООО «ЮгТехАльянс» (заказчик) с ООО «Крайэлектро» (исполнитель) в размере 8 187,63 руб. за 2013 год, что составляет 13,1 % от общей стоимости работ в размере 62 501 рублей.

Судом перед экспертом ООО «СТРОЙТЕХЭКСПЕРТИЗА» был поставлен вопрос: «входила ли в спорный период в состав общего имущества здания, расположенного по адресу: г.

Краснодар, ул. Трамвайная 1/1, эл.линия к ТП-275П, стоимость ремонта которой включена в исковые требования. В случае, если указанная эл.линия к ТП- 275П входила в состав общего имущества указанного здания, определить, выполнялись ли истцом работы по ее ремонту. В случае, если такие работы выполнялись, определить стоимость работ надлежащего качества по ремонту эл.линии к ТП-275П».

Отвечая на данный вопрос, эксперт в Заключении эксперта № 47/16.1 от 21.04.2016г. сделал вывод, что в материалах дела отсутствует акт о технологическом присоединении здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, к трансформаторной подстанции ТП-275П кабельной линией КЛ-6 кВ, вследствие чего эксперту технически не представляется возможным определить, входила ли кабельная линия КЛ-6Кв в состав общего оборудования здания. Также из-за отсутствия в материалах дела исполнительной документации (актов на скрытые работы) на ремонт кабельной линии КЛ-6Кв, питающей здание, расположенное по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, которые включали в себя разработку траншеи на длину ремонтируемого участка, устройство по дну траншеи подстилающего слоя из песка, прокладку по песчаному основанию кабеля длиной 10 м., установку 4-х соединительных муфт, и являлись скрытыми работами, эксперту технически не представляется возможным определить состав и объем работы, выполненной ООО «Крайэлектро», по ремонту кабельной линии».

Суд считает, что в удовлетворении данных требований следует отказать, так как заявленные Истцом требования не подтверждаются материалами дела и представленными доказательствами.

Ремонт кабельной линии трансформаторной подстанции ТП-275П, питающей здание, был произведен ООО «Крайэлектро» по договору № 08/01-КЭ с ООО «ЮгТехАльянс». ТП-275П принадлежала ОАО «Севкавказэнерго», с которым ООО «ЮгТехАльянс» заключен агентский договор на осуществление платежей по документам на оплату за поставку электроэнергии в соответствии и в порядке заключенного между ОАО «Севкавказэнерго» и энергоснабжающей организацией договора энергоснабжения № 10016 от 17.04.2008г.

Согласно п.п. д п. 7 раздела 1 «Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 N 861, настоящие Правила устанавливают следующую процедуру технологического присоединения: составление акта об осуществлении технологического присоединения по форме согласно приложению N 1, акта разграничения границ балансовой принадлежности сторон по форме согласно приложению N 2, акта разграничения эксплуатационной ответственности сторон по форме согласно приложению N 3, а также акта согласования технологической и (или) аварийной брони.

В связи с отсутствием акта о технологическом присоединении здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, к трансформаторной подстанции ТП-275П кабельной линией КЛ-6 кВ, невозможно установить, что данная кабельная линия, затраты на ремонт которой выставлены Ответчику, питает ТП-275П и соответственно здание, расположенное по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1., отсутствуют данные о нахождении кабельной линии КЛ-6 кВ на балансе Истца или какого-либо другого лица, ОАО «Севкавказэнерго», собственник ТП-275П договорные отношения на ремонт данного кабеля с ООО «ЮгТехАльянс» также не оформляло.

Истец требует взыскать с Ответчика расходы на страхование имущественных интересов владельца опасного объекта - здание административное, находящееся по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, понесенные на основании договора № 132500-032-000029 обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте от 23.01.2013г., заключенного ООО «ЮгТехАльянс» с ОАО «Страховая Акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ», а также расходы на страхование имущественных интересов владельца опасного объекта – участок трубопровода теплосети длиной 480 метров, находящийся по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, понесенные на основании договора № 132500-032-000030 обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте от 23.01.2013г., заключенного ООО «ЮгТехАльянс» с ОАО «Страховая Акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» в размере 3 537 руб. за 2013 год, что составляет 13,1 % от общей стоимости услуг страхования в размере 27 000 рублей.

Судом перед экспертом ООО «СТРОЙТЕХЭКСПЕРТИЗА» был поставлен вопрос: «Определить, входил ли в спорный период в состав общего имущества здания, расположенного по

адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная 1/1, следующий объект: Участок трубопровода теплосети, находящийся по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, рабочая среда - горячая вода, температура рабочей среды - 140-70° С, рабочее давление - 0,08 кПа, длина трубопровода - 480 м. В случае, если указанный объект входил в состав общего имущества указанного здания, определить, относился ли данный объект к опасным производственным объектам, гражданская ответственность владельцев которых подлежит обязательному страхованию».

Отвечая на данный вопрос, эксперт сделал вывод, что в соответствии с нормами закона № 225-ФЗ от 27.07.2010г. «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте» теплотрасса, расположенная от входных фланцевых задвижек, то есть от точки подключения к теплотрассе ОАО «Краснодартеплосеть», до здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, в трубопроводе которой подающая сетевая вода нагревается до температуры 140-70°С, относится к опасному производственному объекту, поэтому подлежит обязательному страхованию, и указанная теплотрасса в соответствии с договором на энергоснабжение № 158/1 от 01.01.2010г. находилась в спорный период 6-ти месяцев 2013г. на балансе и эксплуатационной ответственности за состояние тепловых сетей ООО «ЮгТехАльянс». Однако вопрос об определении того, входила ли в спорный период в состав общего имущества здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, рассматриваемая теплотрасса, выходит за пределы компетенции судебного эксперта строителя.

Суд считает, что требования в данной части подлежат удовлетворению в полном объеме на основании следующего:

Согласно п. 8 Постановления Правительства РФ «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» № 491 от 13.08.2006г. «Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом».

Согласно договора на отпуск тепловой энергии № 158/1 от 01.01.2010г. с ОАО «Краснодартеплосеть» и акту разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности теплосетей установлена граница балансовой ответственности, которая выходит за границы стен здания и режим общего имущества распространяется на инженерное оборудование, расположенное за пределами стен здания, тем более, что в спорный период 6-ти месяцев 2013г. теплотрасса находилась на балансе ООО «ЮгТехАльянс», как у управляющей организации, что повлекло за собой страхование опасного объекта согласно договору № 132500-032-000030 от 23.01.2013г.

Согласно п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания" «При рассмотрении споров судам следует исходить из того, что к общему имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения».

Таким образом, участок трубопровода теплосети, находящийся по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, длиной 480 м. относится к общему имуществу здания,

расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная 1/1, на котором также выполнялись работы по опрессовке, и который был застрахован как опасный объект.

Согласно ст. 5 Закона № 225-ФЗ от 27.07.2010г. «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте» к опасным объектам, владельцы которых обязаны осуществлять обязательное страхование, относятся расположенные на территории Российской Федерации и на иных территориях, над которыми Российская Федерация осуществляет юрисдикцию в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормами международного права:

1) опасные производственные объекты, подлежащие регистрации в государственном реестре в соответствии с законодательством Российской Федерации о промышленной безопасности опасных производственных объектов;

2) гидротехнические сооружения, подлежащие внесению в Российский регистр гидротехнических сооружений в соответствии с законодательством Российской Федерации о безопасности гидротехнических сооружений;

3) автозаправочные станции жидкого моторного топлива;

4) лифты, подъемные платформы для инвалидов, эскалаторы (за исключением эскалаторов в метрополитенах), пассажирские конвейеры (движущиеся пешеходные дорожки).

Согласно п. 1 ст. 2 Закона от 21.07.1997г. N 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» (в редакции, действующей на момент заключения договоров страхования) опасными производственными объектами в соответствии с настоящим Федеральным законом являются предприятия или их цехи, участки, площадки, а также иные производственные объекты, указанные в Приложении 1 к настоящему Федеральному закону.

К категории опасных производственных объектов в соответствии с Приложением № 1 относятся объекты, на которых:

2) используется оборудование, работающее под давлением более 0,07 мегапаскаля или при температуре нагрева воды более 115 градусов Цельсия;

3) используются стационарно установленные грузоподъемные механизмы, эскалаторы, канатные дороги, фуникулеры;

4) получают расплавы черных и цветных металлов и сплавы на основе этих расплавов;

5) ведутся горные работы, работы по обогащению полезных ископаемых, а также работы в подземных условиях.

Таким образом, истец доказал понесенные расходы на страхование имущественных интересов владельца опасного объекта: лифта в административном здании и участка трубопровода длиной 480 м. за ответчика в размере 3 537 руб. за 2013 год, что составляет 13,1 % от общей стоимости услуг страхования в размере 27 000 рублей.

Истец требует взыскать с Ответчика расходы на содержание здания – ПЛК, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, за 2012 год в размере 142 662,48 руб., расходы на содержание здания – ПЛК расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1 за 6 месяцев 2013г. в размере 90 849,45 руб.

Судом перед экспертом ООО «СТРОЙТЕХЭКСПЕРТИЗА» был поставлен вопрос: «Определить состав помещений, не относящихся к собственности отдельных собственников и предназначенных для обслуживания более чем одного помещения здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная 1/1. Определить соответствует ли предъявляемый истцом состав и содержание работ и услуг по содержанию общих помещений в спорном периоде требованиям нормативно-технической и нормативно-правовой документации. Определить, имел ли истец в спорный период реальную возможность оказывать услуги по содержанию, ремонту и эксплуатации в отношении помещений, не относящихся к собственности отдельных собственников и предназначенных для обслуживания более чем одного помещения. Определить стоимость услуг надлежащего качества по ремонту, техническому обслуживанию и эксплуатации помещений, не относящихся к собственности отдельных собственников и предназначенных для обслуживания более чем одного помещения, оказанных истцом в спорном периоде».

Отвечая на данный вопрос, эксперт сделал вывод, что ввиду непредставления ответчиком и третьими лицами технических паспортов на нежилые помещения совладельцев здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, эксперту не представляется возможным определить состав помещений, не относящихся к собственности отдельных собственников и предназначенных для обслуживания более чем одного помещения здания, расположенных на 2-м, 4-м, 5-м этажах здания и являющихся собственностью ответчика и

третьих лиц по делу. В материалах дела отсутствуют документы, говорящие о том, услуги по обслуживанию здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, в виде работы коменданта, сторожа-вахтёра, слесаря-сантехника, слесаря-электрика, бухгалтера, инженера-энергетика в 2012 году и за 6 месяцев 2013 года выполнялись сторонними организациями, а не ООО «ЮгТехАльянс». В материалах дела отсутствуют документы, свидетельствующие о том, что услуги по обслуживанию здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, были выполнены ненадлежащего качества. Стоимость услуг ненадлежащего качества по обслуживанию здания в 2012 году и за 6 месяцев 2013 года соответствует фактически затраченной ООО «ЮгТехАльянс» сумме на обслуживание здания за спорный период и равна предъявляемой ко взысканию с ООО «Пищепродсоюз» в 2012 году в сумме 142 662,48 руб., и за 6-ть месяцев 2013 года в сумме 90 848,5 руб.

Суд считает, что требования в данной части подлежат удовлетворению в полном объёме на основании следующего:

Здание ПЛК, расположенное по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 1/1, согласно данных технического паспорта именовано как административное здание. Поскольку истец как участник общей долевой собственности на общее имущество обратился с требованием о возмещении расходов, понесенных им на содержание этого имущества, законные основания для отказа в возмещении какой-либо части расходов истца при условии, что эти расходы являются расходами на содержание общего имущества, отсутствуют.

В материалы дела представлены трудовые договоры, должностные инструкции, подтверждающие наличие всех указанных в требованиях истца работников. Согласно должностным инструкциям работники были задействованы в содержании общего имущества. Так, согласно должностной инструкции инженера-энергетика энергетик обязан, в частности, обеспечивать эксплуатацию электроустановок здания (ПЛК), расположенного по ул. Трамвайная, 1/1. Согласно должностной инструкции слесаря-сантехника данный работник обеспечивает исправное состояние, безаварийную и надежную работу обслуживаемых систем центрального отопления, водоснабжения, канализации и водостоков здания. Согласно должностной инструкции слесаря-электрика электрик обеспечивает работу обслуживаемых электрических систем. Обязанность дворника оговорена как уборка прилегающей к зданию территории. Согласно должностной инструкции сторожа-вахтера сторож-вахтер обязан обходить территорию, контролировать включение-выключение световых приборов, осуществлять пропуск автотранспорта на территорию, держать закрытыми двери для входа-выхода в выходные дни и в нерабочее время, совершать обход территории в ночное время. Согласно должностной инструкции уборщика уборщик обязан убирать общие служебные помещения, коридоры, предлифтовые помещения, ступени общих входов, лестничные пролеты всех этажей. Согласно должностной инструкции коменданта комендант, в частности, осуществляет руководство работой по хозяйственному обслуживанию здания, организует и контролирует работу обслуживающего здание персонала, организует уборку обслуживаемой территории. Поскольку истец обеспечивал снабжение здания теплом, водой, энергией, содержание объектов общей собственности, для чего необходим налаженный учет, суд полагает обоснованными также требования истца о включении в структуру подлежащих взысканию расходов оплату работы бухгалтера (0,2 ставки).

Указанные работники истца участвовали в управлении, содержании и эксплуатации общего имущества здания, состав работников подтверждается, в том числе договорами с совладельцами, и определен собственниками помещений в договорах с Истцом в качестве приложений в виде расчёта стоимости услуг, что также подтверждает доводы истца о необходимости возмещения данных расходов.

Денежные средства, израсходованные на выплату истцом заработной платы, следует рассматривать как часть расходов истца, направленных на осуществление должного содержания общего имущества. Уплата НДФЛ, отчислений в пенсионный фонд и фонд социального страхования подтверждены. После внесения установленных платежей в бюджет налоговые отношения, то есть отношения, основанные на административном или ином властном подчинении одной стороны другой, прекращаются. С этого момента перечисленные истцом суммы, так же как и суммы, израсходованные непосредственно на выплату заработной платы персонала, нанятого истцом для обслуживания спорного имущества, следует рассматривать как часть расходов (издержек) истца, понесенных на содержание указанного имущества, которые подлежат возмещению в соответствующей части за счет ответчика в соответствии со статьей 249

Гражданского кодекса Российской Федерации (постановление Президиума ВАС РФ от 06.10.2009 № 7349/09).

С учетом представленных истцом доказательств взысканию с ответчика подлежат расходы на оплату заработной платы в следующих размерах:

- инженер – энергетик: 2 677,61 руб. за 2012 год + 1 346,12 руб. за 6 месяцев 2013 года;
  - слесарь-сантехник (с 01.11.2012г. совмещение обязанностей дворника): 23 745 руб. за 2012 год и 18 024,64 за 6 месяцев 2013 года;
  - слесарь-электрик: 23 772,79 руб. за 2012 год и 15 868,22 за 6 месяцев 2013 года;
  - сторож-вахтер: 28 864,49 рубль за 2012 год и 29 709,84 рубль за 6 месяцев 2013 года;
  - дворник: 5 189,6 руб. за 2012г., с 01.11.2012г. совмещение обязанностей дворника слесарем-сантехником;
  - уборщица: 3 706,86 руб. за 2012 год (с 07.11.2012г. и за 6 месяцев 2013 года совмещение обязанностей уборщицы сторожем-вахтером Холодовой Л.Н.);
  - комендант: 40 334,91 руб. за 2012 год + 18 477,28 руб. за 6 месяцев 2013 года;
  - бухгалтер: 14 371,22 руб. за 2012 год + 7 444,59 за 6 месяцев 2013 года.
- Итого за 2012 год 142 662,48 руб., за 6 месяцев 2013 года 90 870,69 руб.

Общая сумма основной задолженности, подлежащей взысканию: 258 658,04 **руб.:** 219,49 руб. водоотведение за май 2012 года + 2 958,31 руб. тепловая энергия в горячей воде за 2012 год (апрель 2012г. – 2 821,30 руб., май 2012г. – 137,01 руб.) + 602,33 руб. ремонт бойлера за 2012г. + 17 807,74 руб. опрессовка теплотрассы за 2012г. + 142 662,48 руб. возмещение расходов на оплату труда работников за 2012г. + 3 537 руб. страхование опасного объекта за 2013г. + 90 870,69 руб. возмещение расходов на оплату труда работников за 6 месяцев 2013 год

Поскольку истцом при подаче иска произведена уплата государственной пошлины, обязанности по возмещению расходов на ее уплату надлежит возложить на ответчика пропорционально размеру удовлетворенных требований.

С учетом изложенного, руководствуясь ст. ст. 167-170, 102 АПК РФ, суд

## **Р Е Ш И Л:**

Взыскать с ООО «Пишепродсоюз», (ОГРН 1022301602212, ИНН 2310064713), в пользу ООО «ЮгТехАльянс», ОГРН (1092312006742, ИНН 2312164569) сумму основного долга в размере 258 658,04 руб., в том числе: водоотведение за май 2012 года – 219,49 руб., тепловая энергия в горячей воде за 2012 год в сумме 2 958,31 руб. (за апрель 2012г. в размере 2 821,3 руб., за май 2012г. в размере 137,01 руб.), ремонт бойлера за 2012 год в сумме 602,33 руб., опрессовка теплотрассы за 2012 год в сумме 17 807,74 руб., содержание здания в сумме 233 533,17 руб., в том числе за 2012 год в размере 142 662,48 руб., за 6 месяцев 2013 год в размере 90 870,69 руб., страхование опасного объекта за 6 месяцев 2013 года в сумме 3 537 руб., а так же расходы по оплате государственной пошлины в размере 8 033, 85 руб.

В остальной части заявленных требований отказать, а именно: сервисное обслуживание узла учета тепловой энергии в сумме 4 323 руб., в том числе за 2012 год в размере 2 685,5 руб., за 6 месяцев 2013 года в размере 1 637,5 руб., ремонт эл. линии к ТП-275П за 6 месяцев 2013 года в размере 8 187,63 руб.

ООО «ЮгТехАльянс» (ОГРН 1092312006742, ИНН 2312164569) выдать справку на возврат государственной пошлины в размере 3 528 руб. уплаченной платежным поручением от 22.07.2013 № 330.

Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения, а также в кассационном порядке в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в течение двух месяцев с даты вступления решения по делу в законную силу через суд, вынесший решение.

**Судья**

**Р.А. Нигоев**